

## 管理に係る重要事項調査報告書

物件名称	トーア第2浦安マンション
総戸数	29 戸
総棟数	1 棟
対象棟の戸数	29 戸
物件所在地	〒279-0002 千葉県浦安市北栄2-24-17
対象住戸	304 号室

## 1 管理体制関係

管理組合名称	トーア第2浦安マンション管理組合
管理組合の組織	区分所有者全員で組織する管理組合
管理組合役員数	理事 2 名 監事 1 名
管理組合役員の選任方法	輪番制
総会・決算関係	定期総会開催月 11 月 (決算月 9 月)
理事会活動状況	6 回開催 (2022 年 11 月 ~ 2023 年 11 月)
管理規約	変更 2022 年 11 月
管理組合が付保している損害保険の種類	火災保険
使用細則等の規程	共用部分に係る建物状況調査に関する細則
管理計画の認定	無

※「定期総会」とは区分所有法第34条第2項に定める集会（同法第66条において準用する場合も含む。）のことをいいます。

## 2 共用部分関係

### 基本事項

建築年次	1981年 12月竣工
共用部分に関する規約等の定め	共用部分の範囲 管理規約・使用細則等を参照して下さい。 共用部分の持分 床面積割合による 詳細は、管理規約・使用細則等を参照して下さい。
専用使用に関する規約等の定め	管理規約・使用細則等を参照して下さい。

### 駐車場

駐車場の有無	無						
駐車区画数	敷地内	平面自走式	台	立体自走式	台	機械式	台
	敷地外	平面自走式	台	立体自走式	台	機械式	台
駐車場使用資格							
駐車場権利承継可否							
車種制限の内容							
空き区画の有無							
空き待ち数（待機者数）							
空き区画補充方法等							
駐車場使用料							
特記事項							

※「空き区画の有無」について、最新の情報は現地管理事務所、又は管轄支店へお問合せ下さい。（以下同様）

### 自転車置場

自転車置場の有無	有
駐輪区画数	— 区画
空き区画の有無	有 (2024年06月13日現在)
使用料の有無	無 — 円～ — 円/月額
ステッカーの貼付	必要：無償 【ステッカーの申込先】 弊社お客様センター
特記事項	・フリースペース ・ステッカーを添付すること（ステッカー代無償）

### バイク置場

バイク置場の有無	無
駐車区画数	
空き区画の有無	(2024年06月13日現在)
使用料の有無	

ステッカーの貼付	【ステッカーの申込先】
特記事項	

#### ミニバイク置場

ミニバイク置場の有無	無
駐車区画数	
空き区画の有無	(2024年06月13日現在)
使用料の有無	
ステッカーの貼付	【ステッカーの申込先】
特記事項	

#### トランクルーム

トランクルームの有無	無
区画数	
空き区画の有無	(2024年06月13日現在)
使用料の有無	
特記事項	

### 3 売却依頼主負担管理費等関係

月額請求金額：(2024年6月14日現在)

滞納額：(2024年5月31日現在)

管理費	11,000 円 (滞納額 0 円)
修繕積立金	20,200 円 (滞納額 0 円)
遅延損害金の定め	年利18% 詳細は管理規約参照
管理費等支払方法	翌月分を当月27日に支払い
管理費等支払手続	口座振替
特記事項	

#### 4 管理組合収支関係

**修繕積立金総額は修繕会計の「繰越額」をご参照ください。**

収支及び予算の状況

(決算：2023年9月30日 現在)

(予算：2023年11月24日 現在)

##### 一般会計

収入総額	収支報告	3,860,224 円	収支予算	3,860,196 円
支出総額	収支報告	4,837,007 円	収支予算	4,999,489 円
繰越額	収支報告	2,502,083 円	収支予算	1,362,790 円
資産総額	収支報告	3,562,336 円		
負債総額	収支報告	1,060,253 円		

##### 修繕積立金会計

収入総額	収支報告	3,410,571 円	収支予算	5,220,000 円
支出総額	収支報告	10,959,300 円	収支予算	15,369,400 円
繰越額	収支報告	26,969,242 円	収支予算	16,819,842 円
資産総額	収支報告	38,114,042 円		
負債総額	収支報告	11,144,800 円		

管理費等滞納及び借入の状況 : (2023年9月30日現在)

管理費	420,600 円
修繕積立金	382,200 円
借入金残高	－ 円
特記事項	

※管理費等の滞納がない場合は、借入金残高のみ表示しております。

管理費等の変更予定等 (本書、発行日現在)

管理費	検討中
修繕積立金	予定無
特記事項	

※管理費等の変更予定有とは、総会で承認されている場合又は総会に上程されることが決定している場合を指し、検討中とは、理事会で検討されている場合を指します。ただし、それを弊社が把握している場合に限りです。

修繕積立金の定め

修繕積立金の用途に関する規約等の定め	管理規約・使用細則等を参照して下さい。
--------------------	---------------------

管理費等の減免措置

特定の区分所有者に対する管理費等の減免措置	無
-----------------------	---

## 5 専有部分使用規制関係

### 専有部分用途等

① 専有部分用途	管理規約第12条参照
② 住宅宿泊事業民泊	禁止

### 専有部分使用規制

① フローリング工事に関する規程等	無 遮音等級制限：
② 内装工事に関する規程等	有 1991年11月17日開催定期総会承認あり 末尾備考欄参照
申請 申請期限 提出先 必要書類  申請不要リフォーム 近隣住戸の同意  備考	必要 着工の3週間前 弊社担当支店 設計図 仕様書 工程表
③ ペットに関する規程等	有 管理規約内（別紙禁止事項 第9項）参照
飼育可能なペット・頭数制限等	魚類、小鳥、及びリス、モルモット等カゴの中で飼育する小動物、愛玩用小型犬、ネコの飼育は認める。
④ 楽器等音に関する規程等	無
※詳細は、管理規約・使用細則等を参照して下さい。	

### マンション全体の契約等による規制

一括受電方式の導入	無 契約先： 電話番号： 契約期間： ～ (導入有の場合の留意事項) 上記期間中は住戸毎に契約先を変更できません。
※導入有の場合とは、導入済の場合だけでなく、導入決定後の手続中である場合も含まれます。	

## 6 大規模修繕計画関係

長期修繕計画	有：2014年11月作成(見直し)
共用部分等の修繕実施状況	有（別添、工事履歴の通り）
※当修繕は弊社が把握している範囲といたします。	
※売却依頼主の専有部分の修繕実施状況は、売却依頼主にご確認ください。	

大規模修繕工事実施予定：（本書発行日現在）

大規模修繕工事	実施予定無
鉄部塗装修繕工事	実施予定無
屋上防水修繕工事	実施予定無
上記以外に予定されている主な工事 共用部排水管更新工事（2023年～2025年）	
※大規模修繕工事実施予定有とは、総会で承認されている場合又は総会に上程されることが決定している場合を指し、検討中とは、理事会で検討されている場合を指します。ただし、それを弊社が把握している場合に限ります。	

## 7 建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存の状況

確認の申請書及び添付図書並びに確認済証（新築時の物）	保存無
検査済証（新築時の物）	保存無

増改築を行った住宅である場合

確認の申請書及び添付図書並びに確認済証（増改築時の物）	[対象外]
検査済証（増改築時の物）	[対象外]

既存住宅の建設住宅性能評価を受けた住宅である場合

建設住宅性能評価書	[対象外]
-----------	-------

建築基準法第12条の規定による定期調査報告の対象である場合

定期調査報告書・定期検査報告書（昇降機等）	[対象外]
-----------------------	-------

昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手した住宅である場合（地震に対する安全性に関する書類）

新耐震基準等に適合していることを証する書類	保存無
-----------------------	-----

※保管状況「その他」は、保管状況の確認中及び保管状況の開示可否検討中を含みます。

保存が有る書類の保存先	
-------------	--

## 8 アスベスト使用調査の内容

調査結果の記録の有無	無
調査の内容	

## 9 耐震診断の内容

耐震診断の有無	無
耐震診断の内容	

## 10 管理形態

マンション管理業者名	株式会社東急コミュニティー
業登録番号	国土交通大臣(5)第030095号
主たる事務所の所在地	東京都世田谷区用賀四丁目10番1号 世田谷ビジネススクエアタワー
委託(受託)形態	全部委託

## 11 管理事務所関係

管理業務	無
体制	巡回
勤務時間	
休務日	
管理事務所電話番号	-
担当事務所	東関東支店営業チームA
担当者氏名	澁澤 恒輔(本書発行日時点)
お問合せ先	0570-039-109 (お客様センター) ※当社管理マンションの区分所有者・居住者専用

※「勤務時間」に記載のない曜日は休務日となります。

## 12 備考

① インターネット設備	有 契約形態：個別契約 会社名： 備考：NTT、J:COM、NURO光forマンション
-------------	--

② テレビ共聴設備	地上波デジタル設備：有 CATV設備：有（会社名J:COM） BS視聴：可：CATV CS視聴：可：CATV BS/CS有料チャンネル：個別契約が必要 備考：
③ 専有部サービス	有
(④ 共用部分における事故・事件) ・なし (⑤ その他特記事項) ・ピアノの搬入・搬出等について 予め理事長に書面を提出、承認を得なければならない。演奏等の明確な規定はありません。 ・内装工事に関する規程について 階下の承諾書と施工企画書を管理組合に提出し承諾を得れば、コルクタイルを現在クッションフロアを敷いてある台所部分に 台所部分のみ使用して改装できる。クッションフロアを使用できるのは、現在クッションフロアが使われている台所のみとする。	

本報告書は、当該マンション管理組合と当社との間で締結している管理委託契約書の規定に基づくものであり、記載事項以外の事項について弊社は責任を負いません。

本報告書及び本報告書に記載された情報の目的外利用を固く禁じます。また、弊社のプライバシーポリシーは弊社HP (<http://www.tokyu-com.co.jp/>) をご確認ください。

なお、建物の区分所有等に関する法律第33条、第42条及び第45条並びに第66条の規定により、利害関係人は当マンションの管理規約等の閲覧請求権があることを申し添えます。

2024年6月25日

マンション管理業登録 国土交通大臣 (5) 第030095号

株式会社東急コミュニティー

マンション事業本部 CRM推進部

カスタマーセンター

室長 坂本 こずえ



建物:4026 トーア第2浦安マンション

工事履歴

※100万円以上20年未満

No.	完了年月	件名	金額(税込)
1	2008/08	5階バルコニー底改修工事	5,533,500
2	2008/09	屋上防水改修工事	2,730,000
3	2011/07	大規模改修工事	14,490,000
4	2018/02	専用庭側溝鉄板交換工事	1,317,600
5	2018/12	屋上防水改修工事	4,867,560
6	2019/09	引込開閉器盤及び増幅器改修工事	1,099,440
7	2019/11	加圧給水ポンプ(インバータ方式)交換工事	1,474,000
8	2023/09	1、2号室系統雑排水管更新工事	10,890,000
9	2023/12	防水対策工事	2,365,000